KARPAL SINGH & YANG LAIN

lwn.

SELESTINE JACOB S. JOSEPH & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
ABDUL RAZAK H
[GUAMAN SIVIL NO. F25/1982]
10 MEI 1990

KONTRAK: *Pembelian rumah - Atas nama orang lain - Pinjaman bank - Perjanjian - Pecah perjanjian - Keengganan mengikut perjanjian.*

Pihak plaintif adalah Pemegang Amanah Persatuan Subud Malaysia. Pada tahun 1976 mereka telah memutuskan untuk membeli sebuah rumah kediaman di No. 28, Jalan Pria Satu, Taman Maluri, Kuala Lumpur, menempah dan mendaftarkannya atas nama defendan yang mana pada masa itu adalah Pengerusi Persatuan tersebut, dan apabila bangunan itu telah siap ia akan diserahkan balik oleh defendan kepada plaintif bersama-sama dengan geran tanahnya. Harga rumah itu berjumlah RM54,250. Pihak persatuan telah membayar sebanyak RM28,250 manakala bakinya sebanyak RM26,000 dibayar oleh defendan melalui satu pinjaman dari Bank Bumiputra dengan mencagarkan bangunan tersebut. Pinjaman dibuat oleh defendan dengan syarat pihak plaintif menjelaskan pinjaman dari Bank Bumiputra dan pihak defendan akan menyerahkan bangunan itu kepada plaintif. Plaintif telah gagal mengambil sebarang tindakan membayar balik pinjaman itu kepada Bank. Apabila pihak plaintif membuat tuntutan terhadap rumah tersebut, pihak defendan enggan menyerahkannya.

Diputuskan:
Tuntutan ini ditolak dengan bayaran kos kerana pihak plaintif tidak dapat menjelaskan pinjaman kepada Bank mengikut perjanjian kedua-dua pihak. Oleh itu pihak defendan tidak perlu menyerahkan rumah tersebut kepada pihak plaintif.

[Tuntutan ditolak.]

Bagi pihak plaintif - Ram Rais & Yap
Bagi pihak defendan - Daim & Gamany

PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Pihak plaintif adalah Pemegang Amanah Persatuan Subud Malaysia. Pada tahun 1976 mereka telah memutuskan:

(a) Membeli sebuah rumah kediaman di No. 28, Jalan Pria Satu, Taman Maluri, Kuala Lumpur.

(b) Menempah dan mendaftarkannya atas nama defendan, yang mana pada masa itu, adalah Pengerusi Persatuan tersebut. Bangunan itu hendaklah diamanahkan oleh defendan bagi faedah pihak plaintif.

(c) Apabila bangunan itu telah siap, ia akan diserahkan balik oleh defendan kepada plaintif, bersama-sama dengan geran tanahnya.

Harga rumah itu berjumlah RM54,250. Sebanyak RM28,250 telah dibayar oleh Persatuan sendiri. Bakinya sebanyak RM26,000 telah diperolehi oleh defendan melalui suatu pinjaman dari pihak Bank dengan mencagar bangunan tersebut. Bagaimanapun, defendan dikatakan telah enggan menyerahkan tanggungan pinjaman itu, bersama-sama dengan rumah tersebut, kepada pihak plaintif.

Pihak defendan mengakui membuat tempahan tersebut tetapi ia mengatakan adalah syarat Amanah itu bahawa plaintif dikehendaki mendapat persetujuan Jawatankuasa Kerja Tanah Wilayah Persekutuan terlebih dahulu sebelum bangunan itu boleh diserahkan kepada plaintif yang telah gagal berbuat demikian. Adalah juga syarat itu bahawa plaintif akan mengadakan wang bagi membeli rumah tersebut. Defendan menyatakan dia telah menerima satu notis dari pihak Maluri, iaitu Pemaju rumah tersebut, pada 6 April 1979, supaya membayar baki sebanyak RM26,000 itu di dalam masa 14 hari, jika tidak jualan itu akan dibatalkan, tetapi, setelah diberitahu, pihak plaintif telah gagal membayarnya. Yang demikian defendan telah meminjam jumlah RM26,000 itu dari Bank Bumiputra dan membuat bayaran tersebut kepada pihak pemaju. Kemudian dia telah membayar jumlah RM28,250 kepada pihak plaintif yang pada mulanya telah dibayar oleh plaintif kepada pihak pemaju. Defendan berkata pihak plaintif telah terhalang (estopped) dari tindak-tanduk dan kegiatan mereka di bawah amanah, bagi menuntut rumah tersebut.

Di akhir perbicaraan pihak defendan telah memohon supaya suatu pindaan dibuat kepada kenyataan pembelaannya, ekoran dari keterangan-keterangan yang dibuat oleh saksi-saksi pihak plaintif sendiri, semasa di dalam perbicaraan. Saya telah membenarkan pindaan itu. Ia berbunyi seperti berikut:

> Pihak defendan berkata bahawa pihak plaintif dan defendan kemudian telah bersetuju bahawa jika pinjaman defendan terhadap Bank Bumiputra itu dijelaskan oleh plaintif, pihak defendan akan menyerahkan bangunan itu kepada plaintif. Plaintif telah gagal mengambil apa-apa tindakan membayar balik pinjaman itu kepada Bank.

Kenyataan-kenyataan ini adalah terbit dari keterangan yang diberi oleh PW5, (muka 103) dan PW6 (muka 153). Dakwaan-dakwaan ini tidak dibalas oleh plaintif. Adalah juga kenyataan yang tidak dinafikan bahawa pinjaman sebanyak RM26,000 itu tidak dijelaskan oleh plaintif kepada pihak Bank Bumiputra. Apa yang cuma dilakukan ialah dalam tahun 1981 mereka telah mengutip wang sebanyak anggaran itu dari Ahli-Ahli Persatuan dan menyerahkannya kepada Peguam mereka Dato' Balwan Singh, PW5. Bagaimanapun, wang itu tidak diserahkan kepada pihak Bank. PW5 hendak menyerahkan kepada pihak defendan sendiri di dalam suatu perjumpaan dengannya, di mana ia juga dikehendaki memindah hakmilik rumah tersebut kepada plaintif. Tetapi, pada hari yang ditetapkan pihak defendan telah gagal datang dan wang itu yang berbentuk cek-cek telah diserahkan balik kepada tuan-tuannya. Tetapi, apa yang menghairankan ialah, apakah cek itu mesti diserahkan kepada pihak defendan sendiri? Apakah ia tidak dibayar terus kepada pihak Bank, semacam mana, mengikut PW5 sendiri, defendan mengkehendaki dilakukan. Bahkan, mengikut pindaan-pindaan disebut di atas, apa yang telah dipersetujui dan yang harus dilakukan oleh pihak plaintif ialah menjelaskan jumlah RM26,000 itu kepada pihak Bank. Pindaan itu tidak menyatakan ia mesti dibayar melalui pihak defendan. Malahan tidak ada saksi plaintif yang menyatakan begitu dan pada hemat saya inilah tindakan yang sebaik-baiknya dilakukan, yang tidak merumitkan kedudukan siapa-siapa. Jika pihak defendan masih enggan memindah hakmilik itu, maka plaintif ternyata berhak mendakwa defendan di Mahkamah supaya berbuat demikian. PW5 sebagai peguam, tentulah lebih faham atas kedudukan ini. Tetapi, sebaliknya, mungkin PW5 sebenarnya tidak menerima wang sebanyak yang dikatakan, untuk dibayar kepada pihak Bank kerana ia dibayar dengan cek bukan Bank Deraf. Lagipun kalau cek ini mempunyai harga, sebagaimana yang didakwa, seharusnya ia telah dimasukkan ke dalam akaun pelanggan PW5 di Bank. Keterangan di sekeliling juga adalah ke arah menyatakan pihak plaintif tidak mempunyai wang pada masa yang tertentu kerana di dalam Laporan Jemaah Perlaksanaan Persatuan kepada Mesyuarat Wakil Kongress pada 26 Mei 1979, ada dinyatakan bahawa pihak Persatuan telah membuat keputusan hendak meminjam dari pihak Bank kerana ia tidak berkeupayaan mendapat jumlah

itu dari Ahli-Ahli (lihat gulung Sepakat "C" muka 51). Bermakna, kalau pihak plaintif mempunyai wang pada tahun 1979 dan boleh membayar jumlah RM26,000 itu kepada pihak Pemaju, sudah tentu masalah hendak membayar wang yang dipinjam dari pihak bank itu kepada defendan pada tahun 1981, tidak berbangkit. Sebaliknya, kalau pada tahun 1979 lagi Ahli-Ahlinya tidak dapat mengadakan wang yang dikehendaki, bagaimanakah tiba-tiba pada tahun 1981 mereka dikatakan boleh mendapatinya, dan apabila telah mendapatinya, tidak membayarnya terus kepada pihak bank, dengan mana, mengikut perjanjian kedua-dua pihak, defendan akan menyerahkan rumah itu kepada plaintif. Ini satu dakwaan yang payah sekali hendak diterima.

Saya memutuskan, oleh itu, bahawa tuntutan ini ditolak dengan bayaran kos.

Also found at [1990] 2 CLJ 21